

**Betreff:**

**Bebauungsplan Nr. 26 "Riedenweg I" - 3. Änderung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)**

**a) Aufstellungsbeschluss**

**b) Annahme des Entwurfes und Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung Verwaltungsausschuss	23.08.2018	öffentlich nicht öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

- a) Für den Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg I“ wird eine 3. Änderung durchgeführt (Aufstellungsbeschluss). Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen, da sie der Innenentwicklung dient. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes (mit Ausnahme des Sportplatzes). Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen die einheitliche Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche.
- b) Der vorgelegte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Riedenweg I“ (Planzeichnung und Begründung) wird angenommen. Er ist für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

**Begründung**

Für den Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg I“ aus dem Jahr 1972 wurden bisher für zwei Teilbereiche Änderungen durchgeführt (s. anl. Übersichtsplan). Sowohl der Ursprungsplan als auch die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzen eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 fest. Außerdem ist überall eine II-geschossige Bebauung zulässig.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und Pflasterflächen ist in den einzelnen Änderungsbereichen jedoch recht unterschiedlich: sie reicht von 20 % bis 100 %).

Im Sinne der gegenwärtig angestrebten innerstädtischen Nachverdichtung bestehender Baugebiete schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr. 26 „Riedenweg I“ für alle Wohnbaugrundstücke im gesamten Geltungsbereich (einschl. 1. und 2. Änderung) in der Weise zu ändern, dass die Grundflächenzahl einheitlich – wie heute allgemein üblich - auf **0,4** und die Geschossflächenzahl entsprechend auf **0,8** festgesetzt wird. Außerdem sollte die in der 1. Änderung enthaltene textliche Festsetzung Nr. 5 zur Begrenzung in Bezug auf Nebenanlagen gestrichen werden. Damit wäre dann im gesamten Plangebiet gem. BauNVO einheitlich eine 50 %ige Überschreitung für Nebenanlagen zulässig.

Die übrigen Festsetzungen (II-Geschossigkeit, Firsthöhe 8,50 m, max. 2 WE) sollen bestehen bleiben.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollte gleichzeitig eine Anpassung an die heutigen Gegebenheiten erfolgen. Unter anderem sollte der geplante private Stichweg zur Erschließung von 4 Baugrundstücken an der Westseite des Wiesenwegs als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen werden. Der Anschluss dieses Weges an den

Wiesenweg ist allerdings so vorzunehmen, dass die als zu erhalten festgesetzte Eiche auf der öffentlichen Grünfläche am Wiesenweg nicht in Mitleidenschaft gezogen wird.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird in der Sitzung vorgestellt werden.

Anlagen